

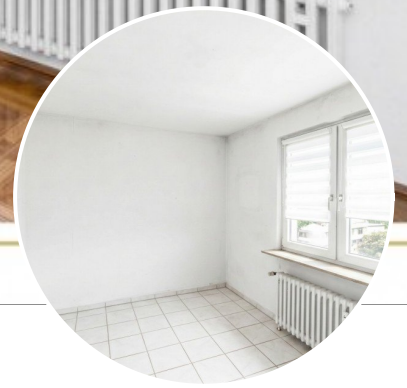
EXPOSÉ

# Attraktive Etagenwohnung mit Loggia und Kellerraum in Neu-Isenburg-Gravenbruch



VERTRAUEN SCHAFFT

© 2026 to bllko - Toby Kodr - www.roblko.de



## ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung  
Adresse: 63263 Neu-Isenburg  
Baujahr: 1962  
Zimmerzahl: 3,5  
Wohnfläche (ca.): 88,88 m<sup>2</sup>  
Hausgeld (ca.): 518,19 €  
Etage: 9  
Anzahl Etagen: 11  
Aufzug: Personenaufzug

**Kaufpreis**  
**€ 239.900,-**

estate.de

**Main Estate Immobilien GmbH**

Bahnhofstraße 168-170 ° 63263 Neu-Isenburg ° Tel.: 061027087800  
info@main-estate.de ° www.main-estate.de

- > Etagenwohnung
- > Neu-Isenburg
- > 3,5 Zimmer

- > 88,88 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 132811968-SwXHw



main-estate.de

## Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	63263 Neu-Isenburg
Baujahr	1962
Zimmerzahl	3,5
Wohnfläche (ca.)	88,88 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	239.900,- €
Hausgeld (ca.)	518,19 €
Etage	9
Anzahl Etagen	11
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Energieverbrauchskennwert	157,77 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Ausstellungsdatum	2019-02-22
Energieausweis gültig bis	22.02.2029
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1962
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Denkmalgeschützt	nein
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen
Heizung	Fernheizung
Befeuerung	Fernwärme
Keller (ca.)	5 m <sup>2</sup>
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt.
Provisionshinweis	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

- > Etagenwohnung
- > Neu-Isenburg
- > 3,5 Zimmer

- > 88,88 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 132811968-SwXHw



main-estate.de

## Objektbeschreibung:

Diese attraktive 3,5-Zimmer-Etagenwohnung befindet sich im 9. Obergeschoss eines gepflegten, elfstöckigen Mehrfamilienhauses mit Vollunterkellerung. Sie überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss, helle Wohnräume und eine großzügige, nach Westen ausgerichtete Loggia. Hier genießen Sie an sonnigen Tagen zahlreiche Stunden in der Abendsonne und können entspannte Momente mit Familie und Freunden verbringen. Dank der Überdachung lässt sich der Außenbereich auch bei weniger idealen Wetterverhältnissen komfortabel nutzen und bietet den perfekten Rahmen für gemütliche Mahlzeiten im Freien.

Das im Jahr 1962 errichtete Gebäude wurde laufend gepflegt und instand gehalten und präsentiert sich heute in einem guten und gepflegten Zustand. Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 88,88 m<sup>2</sup>. Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit rund 518,19 EUR. Im Falle einer Vermietung kann ein erheblicher Teil der laufenden Kosten auf den Mieter umgelegt werden.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein heller und einladender Eingangsbereich. Von hier aus erschließen sich die einzelnen Räume auf angenehme Weise. Rechts vom Flur befinden sich die Küche mit Einbauküche, das Badezimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Schlafzimmer nutzen lässt. Auf der linken Seite erwarten Sie das großzügige Wohn- und Esszimmer sowie ein lichtdurchflutetes Schlafzimmer. Sowohl vom Wohn- und Essbereich als auch vom Schlafzimmer aus gelangen Sie direkt auf die Loggia, die den Wohnraum harmonisch erweitert und zusätzlichen Komfort bietet. Am Ende des Flurs befindet sich ein weiteres Zimmer, das sich hervorragend als Arbeits-, Gäste- oder Hobbyraum eignet. Die durchdachte Raumaufteilung schafft insgesamt ein angenehmes, offenes Wohnambiente und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Ein praktischer Kellerraum ergänzt dieses attraktive Wohnungsangebot und schafft zusätzlichen Platz für die Aufbewahrung von persönlichen Gegenständen, Vorräten oder Freizeitutensilien.

Zudem besteht die Möglichkeit, einen Außenstellplatz direkt vor dem Haus anzumieten.

## Ausstattung:

- attraktive 3,5-Zimmer-Wohnung
- Wohnlage: Neu-Isenburg / Gravenbruch
- Wohnfläche: ca. 88,88 m<sup>2</sup>
- Renditepotential: attraktiv
- Bodenbeläge: Fliesen
- Wände: Tapete
- Fenster: 2-fach verglast, Kunststoff
- Badezimmer: Badewanne, WC, Waschbecken, Fenster
- Heizung: Fernwärme
- Loggia: großzügig und überdacht

- Küche: EBK
- Kellerraum: Ja
- Verkehrsanbindung: exzellent (sämtliche Autobahnen, Busse, Bahnen und der Frankfurter Flughafen sind in wenigen Minuten erreichbar)

## Lagebeschreibung:

Das angebotene Objekt befindet sich in einer ruhigen Lage von Neu-Isenburg - Gravenbruch, einem attraktiven Standort im Rhein-Main-Gebiet.

Mit seiner erstklassigen Wohnlage sind die Autobahnen A3, A5 und A661 in 5-7 sowie die Innenstadt von Frankfurt am Main und der internationale Flughafen in 10-15 Autominuten erreichbar.

Gleichzeitig befinden sich Wälder und Wiesen in unmittelbarer Nähe zum Objekt, sodass ruhigen und erholsamen Spaziergängen nichts im Wege steht. Insgesamt wird das Objekt somit jedem Anspruch gerecht und es muss kein Wunsch offen bleiben.

Sie können in einer angenehmen Umgebung schnell dem Alltag entfliehen, sich entspannen und die Nähe der Natur suchen. Gleichzeitig erreichen sie die internationale Metropole Frankfurt am Main mit ihrem pulsierenden und aufregenden Leben sowie zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten in weniger als 15 Minuten mit dem Auto, der Bahn oder dem Bus. Diverse Freizeitmöglichkeiten sowie Geschäfte aller Art für den täglichen Bedarf finden Sie fußläufig in unmittelbarer Umgebung.

## Sonstiges:

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die Main Estate Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) - beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümern, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

- > Etagenwohnung
- > Neu-Isenburg
- > 3,5 Zimmer

> 88,88 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 132811968-SwXHw



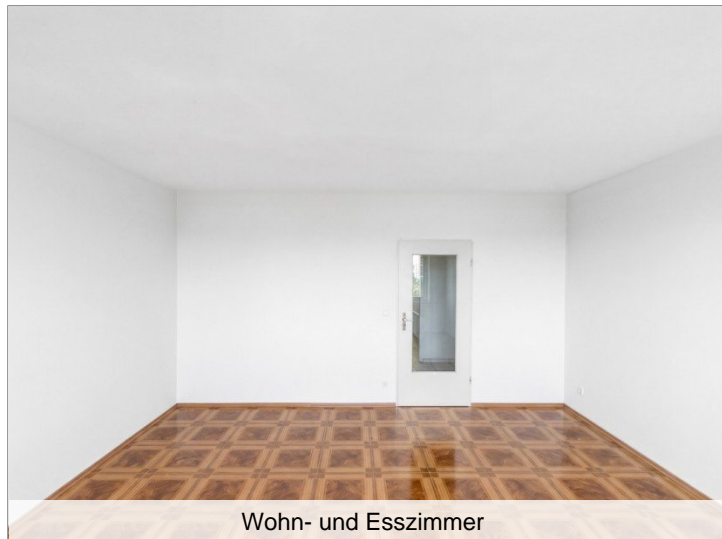
main-estate.de

## EIGENTÜMERSERVICE:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch uns einschätzen. Unser professionelles Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**HINWEIS:** Sollten mehrere Kaufzusagen zur angebotenen Immobilie / Grundstück vorliegen, hält sich der Eigentümer das Recht vor, von einem Verkaufsangebot auf ein Bieterverfahren zu wechseln.

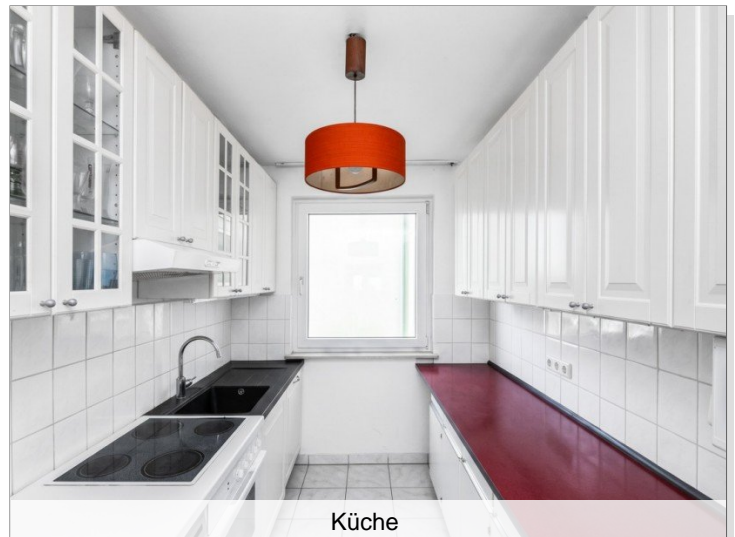
## Objektbilder:



Wohn- und Esszimmer



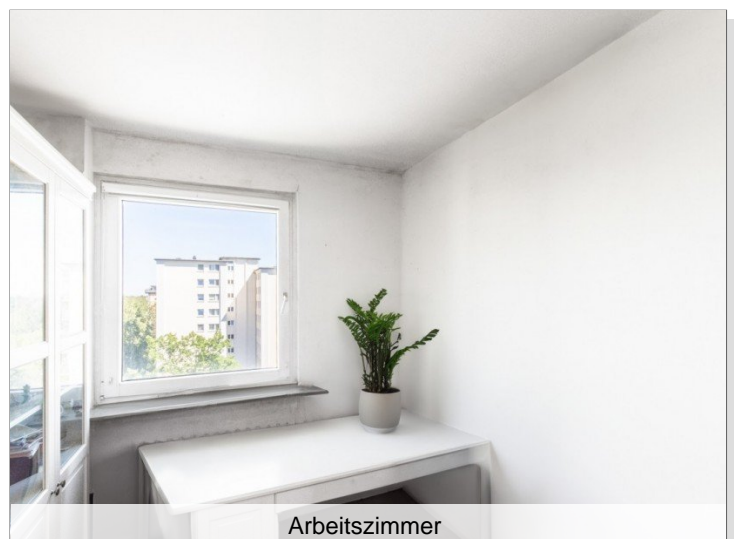
Kinderzimmer



Küche



Schlafzimmer

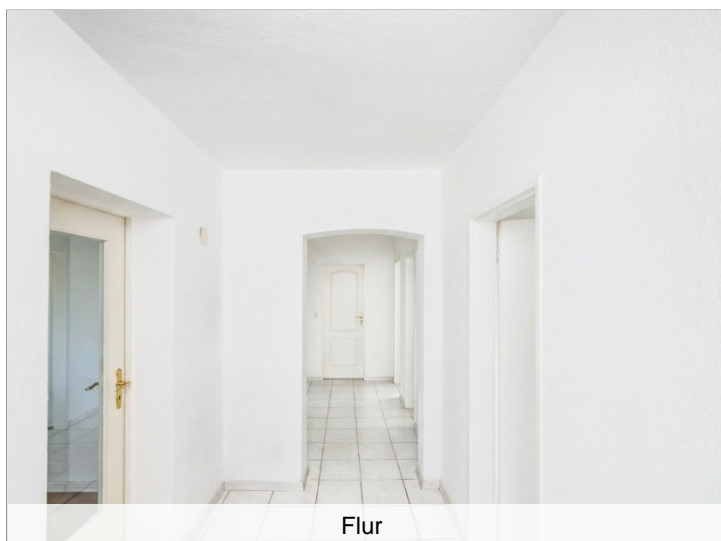


Arbeitszimmer

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Neu-Isenburg
- > 3,5 Zimmer

- > 88,88 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 132811968-SwXHw



# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Neu-Isenburg
- > 3,5 Zimmer

> 88,88 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 132811968-SwXHw



main-estate.de



Hausansicht



Hausansicht



Hausansicht

- > Etagenwohnung
- > Neu-Isenburg
- > 3,5 Zimmer

- > 88,88 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 132811968-SwXHw



main-estate.de

